

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
ביתר עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 426/8/4

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/8

מרכז מסחרי

ביתר עילית אתר B2

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- עיריית ביתר עילית
תכנית מס' 426/8/4
הועדה בישיבתה מס' 2005
מיום 25.11.06 החליטה להסליף לחפיד
את התכנית ללוח-תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

מס' 426/8/4
מס' 167
מס' 5706
מס' 5.4.06
מס' 188
מס' 167
מס' 5706
מס' 5.4.06

היוזם ומגיש התוכנית:

חיים זקן בנין והשקעות בע"מ (ח.פ. 510823693)

רח' הרב עוזיאל 75, ירושלים. טל. 02-6422270, פקס. 02-6421357.

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

עורך/אדריכל התכנית:

קורין יחיאל אדריכלים בע"מ

רח' הפרסה 2 רמת-גן. טל. 03-6736090, פקס. 03-6701304

יועץ פיתוח ואדריכלות נוף:

דן פוקס - אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ.

רח' עתיר ידע 21 אז"ת כפר-סבא טל. 09-7666784, פקס. 09-7666806

יועץ תנועה וכבישים:

אלבוחר משה

רח' האזוב 6 גילה, ירושלים טל. 02-6764283, פקס. 02-6761199.

מסמך תכנוני מפורט
מס' 426/8/4
מס' 188
מס' 167
מס' 5706
מס' 5.4.06
מס' 167
מס' 5706
מס' 5.4.06

מרחב תכנון מקומי
ביתר עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 426/8/4
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/8

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 426/8/4 שינוי לתכנית מס' 426/8
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
- 1.3 שטח התכנית: 27.556 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 ביתר עלית אתר B2
- 1.4.2 טבלת הגושים:

חלק מחלקה	גוש פיסקלי	אדמות כפר
עין אל-תינה	II	ואדי פוכין
ואדי אבו חמרה	III	חוסן

- מגרשים 302, 343, 381, חלק מכביש 5 וכביש 7 בתכנית 426/8 וכן שטחים ירוקים בגבול הקו הכחול.
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:-
אורך: בין 123175 לבין 122975
רוחב: 160175 לבין 160375
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית, יחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
- א. נספח מס' 1: תכנית בינוי בק"מ 1:250 ובק"מ 1:500. התכנית מחייבת.
- ב. נספח מס' 2: תכניות פיתוח בק"מ 1:250. התכניות מחייבות.
- ב. נספח מס' 3: תכנית תנועה וחניה בק"מ 1:250. התכנית כוללת דרכי גישה, פריקה ומקומות החניה. התכנית מחייבת ותהיה ניתנת לשינויים באישור גורמי התנועה והחניה ברשות המקומית ובמועצת התכנון העליונה.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

שינויים לתכנית 426/8 כדלהלן:

- 3.1 חלוקת מגרש 381 לשני מגרשים חדשים. האחד, א/381 שיעודו ישונה לאזור מגורים ג' ויכלול את כל זכויות הבנייה למגורים שהיו במגרש 381 המקורי. השני, ב/381 שיעודו ישונה למסחר ושרותי ציבור.
- 3.2 שינוי ייעוד-שטח ציבורי פתוח של חלק ממגרש 502 לשטח למסחר ושרותי ציבור. מרבית הבנייה תהיה תת-קרקעית ואילו מרבית המגרש בחלקו העליון ישמש המשך לכיכר העירונית שאושרה במגרש 502.
- 3.3 שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח במגרש 502 לשטח חנייה מוצעת.
- 3.4 קביעת הנחיות בינוי לשטח מסחרי ושרותי ציבור. תוספת שטח הקרקע למסחר ושרותי ציבור תהיה 1.198 דונם שיסומנו כמגרש א/381.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בנייה עיקריים למסחר ושרותי ציבור מ-2000 מ"ר ל-3350 מ"ר וקביעת שטחי שרות הכוללים ס"ה 2200 למעט חניון תת-קרקעי ואזור פריקה בשטח 1350 מ"ר.
- 3.6 א. העברת זכויות לבניית 5 יח"ד ממגרש מ-2 במתחם B1 (לפי תב"ע ב/426/7) למגרש 302 במתחם B2 (לפי תב"ע 426/8).
ב. העברת זכויות לבניית 11 יח"ד ממגרש 381 בתכנית 426/8 למגרש 343.
- 3.7 התאמת פתרונות התנועה והחנייה לתוספת זכויות הבניה של השטח המסחרי. חלק ממקומות החניה יהיו מקורים בחניה תת-קרקעית.
- 3.8 קביעת השימושים המותרים במגרשים המיועדים למסחרי ושרותי ציבור.
- 3.9 הוראות לגבי אחזקת השטחים הציבוריים במבנה המסחרי ובמגרש הכולל פיתוח ציבורי וחניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית מס 426/8. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי הקרקע:

5.1 טבלת ייעודי הקרקע וזכויות בניה מוצעות:

שטחי בניה ומס' קומות מוצעים				מס' יח"ד מירבי	שטח המגרש בדונם	מס' המגרש	יעוד המגרש
סה"כ שטחי בניה (במ"ר)	מס' קומות	שטחי שרות (במ"ר) (*)	שטחי בניה עיקריים (במ"ר)				
מצב מוצע	מצב מוצע	מצב מוצע	מצב מוצע				
4,060	6	1160	2,900	29	3.013	302	מגורים ג'
5,460	6	1,560	3,900	39	2.360	א/381	מגורים ג'
12,740	6	3,640	9,100	91	8.014	343	מגורים ג'
22,260		6,360	15,900	159	13.387	--	סה"כ
5,100	4(**)	2,200	2,900	--	2.920	ב'381	מסחר ושרותי ציבור
1,800	מרתף(***)	1,350	450	----	1.198	ג'381	" - "
6,900	--	3,550	3,350	---	4.118	---	סה"כ

(*) שטחי השרות אינם כוללים את שטחי החניה המקורה, שטחים למרחבים מוגנים. אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקנים שיהיו תקפים באותה עת.

(**) 3 קומות מעל מפלס הכניסה מהשדירה הראשית (מגרש 502), ע"ג קומת מרתף. בנוסף תותר בניה על הגג של מבנים טכניים לחשמל, מיזוג אויר וחדרי מכונות.

(***) במגרש ג'381 תותר בניה בקומת מרתף לצרכי חניה ושרותים כדוגמת מתקנים לאצירת אשפה, חדרי מכונות וחדרים טכניים. באותו המגרש, בצמוד למגרש ב'381 תותר בניה של שלוש קומות מעל קומת המרתף לצורך השלמת מבואה לבנין הצמוד

הערה: יותר להעביר שטחי שירות ושטחים עיקריים בין מגרש ב'381 ל-ג'381 וכן בין הקומות ובתנאי שס"ה השטחים לא יעבור את הס"ה המופיע בטבלת זכויות הבנייה בס"ק 5.1.

5.2 אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהיה אזור מגורים ג' כמפורט בתכנית 426/8 (פרק ד' סעיף 2) באזורים אלה תותר בניית דירות מגורים בגודלים שונים כמפורט בטבלה כדלהלן:

טבלת שטח מגרשים והיקפי בנייה במ"ר

קוי בנין	גובה קומות מירבי	שטח בניה מירבי (מ"ר)		מס' יח"ד מירבי	שטח המגרש בדונם	מגרש
		עיקרי	שרות			
לפי תכנית	6	1160	2900	29	3.013	302
בינוי קיימת	6	1560	3900	39	2.360	א'/381
	6	3640	9100	91	8.014	343
--	--	6,360	15,900	159	13.387	סה"כ

5.3 אזור למסחר ושרותי ציבור

- 5.3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהיה אזור למסחר ושרותי ציבור.
- 5.3.2 התכליות המותרות באזור זה הן מסחר במסגרת של חנויות רגילות וחנויות כלבו למזון, מוצרי פארם ותרופות, בגדים, כלי בית, ריהוט, מוצרי חשמל, חומרי בנין וכיו"ב. יותר גם השימוש לצרכי אירועים ושמחות, למשרדים ומרפאות.

5.3.3 גובה מירבי לבניה:

- א. גובה מפלס ה-0.00 של הכניסה למפלס המסחרי התחתון יהיה 689.5, ולמפלס המסחרי העליון יהיה 695.0 וניתן יהיה לשנות אותו עד במטר אחד למעלה או למטה של כל אחד מהמפלסים ובאופן מצטבר.
- ב. יתר הגבהים של מפלסי הרצפות, וגובה הבנין הכללי, יסומנו בנספחי הבינוי וגם לגביהם תתאפשר סטיה של עד מטר אחד למעלה או למטה של כל אחד מהמפלסים ובאופן מצטבר.
- ג. מספר הקומות יהיה שתיים על גבי קומת מרתף התשמש רובה לצרכי מסחר וכן קומת גג חלקית התוספת לני"ל.
- ד. יותרו חדרים טכניים מעל קומת הגג החלקית וכן מתקני מיזוג אוויר, קולטי שמש ואנטנות שעומדים בדרישות החוק.

5.3.4 טבלת שטח המגרש והיקפי בנייה

הערות	גובה קומות מירבי	שטח בניה מירבי במ"ר			שטח המגרש בדונם	מגרש
		שרות לחנייה	שרות במבנה	עיקרי		
תותר יציאה לגג ובניה של 200 מ"ר כחדרים טכניים בצמוד לחדר המדרגות וחדר מכונות מעליו	+3 יציאה לגג, מעל קומת הכניסה מהשדירה, על גבי קומת מרתף. יותרו מבנים נוספים למתקנים טכניים בקומה רביעית		2,200	2,900	2.920	ב/381
---	לפי צורך מקומות חניה ופריקה	1,350 (*)	---	450	1.198	ג/381
---	---	1,350	2,200	3,350	4.118	סה"כ

(*) שטחים אלה אפשרי שיכללו חדרי מכונות, חדרים טכניים ואזור פריקה.

- 5.3.5 א. שטחי השרות יכללו ממ"דים, מעברים ציבוריים, חללי כניסה, חדרי מדרגות, מעליות, חניה מקורה, דרכי שרות ואזור פריקה.
- ב. בסמכות הועדה המקומית יהיה להוסיף שטחי שרות נוספים שידרשו לטובת הציבור והמבנה, בשיעור שלא יעלה על 20% משטחי השרות הרשומים בטבלת היקפי הבניה.

5.4 שטח ציבורי פתוח

- 5.4.1 השטח הצבוע בתשריט ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח.
- 5.4.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם רשת קווים אלכסוניים בשחור מיועד לכיכר עירונית. יחולו עליו ההוראות בסעיף 11 בתכנית 426/8.
- 5.4.3 יתאפשר איורור של קומת המרתף ומתקנים הנדסיים אל השטח הציבורי הפתוח הצמוד, ובתנאי שלא יהווה מטרד להולכי הרגל, באמצעות תריסי איורור וחרצות אנגליות.

5.5 חניה

- 5.5.1 תקן החניה למגורים בתחום התכנית יהיה בממוצע 1 מקום חניה ליח"ד.
- 5.5.2 תקן החניה למסחר ושרותי ציבור יהיה לפי תקן חניה ארצי (ישראל) תשמ"ג 1983.
- 5.5.3 החנייה ליעודים שבתקן הנ"ל תספר בתחום מגרשי הבנייה, לאורך הכבישים ובחניות הציבוריות, כפי שיצויין בנספח החנייה והתנועה.

5.5.4 לא תותר בניית מבני עזר לחניה, אלא אם ישולבו כחלק מהבנין המסחרי ובמבני המגורים, או כמפורט בסעיף 4.1.6 בפרק ו' של תכנית מסי' 426/8.

5.5.5 בחנייה המקורה יותרו מתקני חנייה המאפשרים הכפלת מספר המקומות ובתנאי שהצבתם והפעלתם תהיה בהתאם לתקן.

6. נספחי בינוי ופיתוח

הבינוי בנספחי בינוי ופיתוח יהיה מחייב, כולל בעניין גובה הבנייה המירבי, מספר הקומות המירבי, שטחי הבנייה המירביים, קווי בנייה תת קרקעיים ועל קרקעיים מירביים כמסומן בנספח מסי' 1. אי לכך ביתר העניינים יותרו שינויים באישור הועדה המקומית.

7. זיקות הנאה

7.1 זיקת הנאה "א": השטח המסומן בקוים אלכסוניים בצבע ירוק, הינו שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל דיירי מגרש 381 א' במפלס העליון, הוא מיועד לאיזור פריקה ושרות במפלס התחתון במגרש 381 ב'. על שטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס העליון תהיה על חשבון ובאחריות דיירי מגרש 381 א'. תחזוקת השטח התחתון תהיה על חשבון ובאחריות דיירי מגרש 381 ב'.

7.2 זיקת הנאה "ב": השטח המסומן בתשריט בקוים אדומים באלכסון, הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור, הוא מיועד לחנייה ומסחר במפלס התחתון עם זכות מעבר לציבור במפלס העליון. על שטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור, למעבר הולכי רגל, למעבר מכוניות ולחנייה. תחזוקת השטח תהיה על חשבון ובאחריות בעלי הזכות במגרש 381 ב'.

7.3 זיקת הנאה "ג": השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים באלכסון, הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור, להולכי הרגל וכלי הרכב בכביש. על שטח זה תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב. תחזוקת השטח תהיה על חשבון ובאחריות בעלי הזכות במגרש 381 ב'.

8. חברת אחזקה

בעלי המבנה במגרשים 381/ב ו-381/ג יקיימו או יתקשרו עם חברת אחזקה שתהייה אחראית על אחזקה ראוייה של נקיון המבנה, אחזקה טכנית, מתן שרותים טכניים ותיקונים למערכות ההנדסיות ולמבנה. זאת גם בכל השטחים הבנויים ובשטחים

הסוכבים בתחומי המגרשים הנ"ל. כל זאת לשביעות רצון של מהנדס העיר והיועץ המשפטי של העיריה ובאישורם.

9. סידורים לנכים

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבני ציבור ומבני מסחר, וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

10. חתימות, הצהרת עורך התכנית:

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

קורין יחיאל-אדריכלים בע"מ

עורך התכנית:

קורין יחיאל אדריכלים בע"מ

חיים זקן

בניין והשקעות בע"מ

היוזם והמגיש:

חיים זקן - בנין והשקעות בע"מ

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

קורין יחיאל-אדריכלים בע"מ

חתימה

א.ב.ב. יוסף רובין

תפקיד

10.4.06

תאריך

חותמות:

מתן תוקף

הפקדה

(1-8)8068